

Revue

Lexbase Hebdo édition privée n°613 du 21 mai 2015

[Copropriété] Événement

Les travaux dans la copropriété après la loi "Alur" — Compte-rendu de la réunion du 17 mars 2015 de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris

N° Lexbase : N7381BUW



par *Samantha Rosala, Rédactrice droit privé*

La sous-commission "Copropriété" de la Commission ouverte de droit immobilier du barreau de Paris tenait, le 17 mars 2015, sous la responsabilité de Patrick Baudouin, une réunion consacrée aux "travaux dans la copropriété après la loi "Alur" (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 N° Lexbase : L8342IZY), animée Patrick Baudouin, avocat, éminent spécialiste en la matière, et par Mme Primevert, présidente de la 8ème chambre du tribunal de Grande instance de Paris. Présentes à cette occasion, les éditions juridiques Lexbase vous proposent de retrouver le compte-rendu de cette réunion.

I — Les travaux exécutés par le syndicat des copropriétaires dans la copropriété

Dans tout immeuble en copropriété ou appartenant à un propriétaire, l'accomplissement périodique ou occasionnel de travaux est nécessaire. Cette question de l'accomplissement des travaux va toucher tant les rapports entre le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires demandeurs, que les rapports entre les copropriétaires et leurs locataires.

Cette question doit être examinée à travers l'étude du rôle de chacun des organes de la copropriété dans l'exécution des travaux.

A. L'assemblée générale des copropriétaires

L'assemblée générale des copropriétaires est l'organe délibérant et décisionnel qui décide de l'exécution des travaux. Elle est, en outre, chargée d'intégrer dans le budget prévisionnel les travaux d'entretien ou de conservation des parties communes.

La loi "Alur" s'est fixée pour objectif de lutter contre la dégradation des immeubles en copropriété afin d'en faciliter la gouvernance et l'exécution des travaux. Le point principal de la réforme concerne l'abaissement des majorités requises pour l'exécution d'un certain nombre des travaux.

1. Modification des règles de majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965

L'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (N° Lexbase : L5536AG7) prévoit quelles sont les décisions devant être prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Initialement, rentrait dans la catégorie des règles de majorité de l'article 24, les travaux portant sur l'entretien, la conservation des parties communes et, les travaux nécessaires à la pérennité de l'immeuble. Ces travaux ne pouvaient constituer ni une amélioration, ni une addition, ni même une transformation.

Quelles sont les décisions approuvées à la majorité simple au titre du nouvel article 24 ?

Relèvent des règles de majorité simple de l'article 24, les décisions concernant :

a. *"les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967, relative à l'amélioration de l'habitat (N° Lexbase : C477948I)".*

Le champ des décisions relevant des règles de majorité simple a été considérablement élargi, puisque les travaux portant sur la sécurité et la santé des occupants sont concernés. Or, auparavant, de tels travaux relevaient des règles de majorité de l'article 25 et un lien était à faire avec l'article 26.

b. *Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic".*

Les travaux rendus obligatoires par des dispositions législatives ou réglementaires relevaient auparavant de l'article 25.

c. *"Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du Code de l'urbanisme (N° Lexbase : L9076IZ8), notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné".*

Relèvent ainsi des règles de majorité simple, les travaux de restauration dits "d'utilité publique" ayant une emprise administrative. On développe, ainsi, la possibilité pour le syndicat des copropriétaires d'intervenir sur les parties privatives.

d. *"Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels".*

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapés ou à mobilité réduite autorisés en vertu des règles de majorités simples sont restrictivement entendus, en ce que nombre de ces travaux supposent une atteinte à la structure de l'immeuble.

Enfin, relève également des règles de majorité simple, la décision d'engager le diagnostic technique global pour tout immeuble relevant du statut de la copropriété et prévu à l'article L. 731-1 du Code de la construction et de l'habitation (N° Lexbase : L8837IZC), ainsi que ses modalités de réalisation.

Incontestablement, le nouvel article 24 permet aux copropriétaires de voter des travaux importants voire onéreux à la majorité simple. Or, l'objectif de préservation du patrimoine immobilier peut s'avérer délicat pour certains copropriétaires qui pourraient se voir imposer de lourdes charges par une majorité aisée.

2. Modification des règles de majorité qualifiée de l'article 25

2.1. Application des règles de majorité absolue

L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 est relatif aux décisions devant être prises à la majorité absolue.

Lorsqu'une assemblée ne dégage pas une telle majorité, un second vote est possible dans deux cas de figures :

- si le projet recueille au moins un tiers des voix, l'assemblée peut statuer immédiatement à la majorité simple de l'article 24 ;
- si le projet n'a pas recueilli au moins un tiers des voix, la convocation d'une seconde assemblée interviendra dans un délai de trois mois et elle pourra statuer à la majorité simple.

2.2. Décisions relevant de l'article 25

Les décisions susceptibles d'être votées à la majorité absolue sont déterminées par la loi. Il s'agit notamment du vote autorisant :

- toute délégation de pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 ;
- certains copropriétaires à effectuer à leur frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ;
- la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;
- la modification de la répartition des charges et rendue nécessaire par un changement d'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

En outre, l'article 25 de la loi de 1965 prévoit en son f) qu'à moins : "*qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes*".

Un décret en Conseil d'Etat devra préciser les conditions d'application de cette disposition.

Relèvent également de l'article 25, les décisions relatives :

- à la suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- à l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communication interne à l'immeuble qui porte sur une partie commune ;
- à la sécurisation de l'immeuble ;
- aux installations permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides ;
- à l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ;
- à l'installation de répartiteurs de frais de chauffage ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de l'immeuble ;
- à la demande d'individualisation des contrats de fournitures d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation [...].

Ces deux dernières dispositions ne peuvent pas faire l'objet d'un vote en seconde lecture.

Le fait que l'ensemble des travaux impliquant des transformations, addition ou amélioration relèvent de l'article 25 et non plus de l'article 26, est l'un des points essentiels de la réforme. De telles dispositions permettent d'obtenir plus facilement la majorité des voix, et de faciliter ainsi l'exécution des travaux. Elle confère aux assemblées générales des pouvoirs extrêmement importants et avec des majorités peu élevées.

3. Application résiduelle de la majorité de l'article 26

3.1. Application de la majorité des "deux tiers"

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les "deux tiers des voix" les décisions concernant :

- les actes d'acquisition immobilière et actes de dispositions ;
- les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.

Les modalités d'ouverture et de fermeture de l'accès aux immeubles doivent être compatibles avec l'exercice de

commerces ou d'activités autorisés par le règlement.

3.2. Application des règles d'unanimité

L'unanimité implique le vote de tous les copropriétaires et porte sur les décisions susceptibles de porter atteinte à leurs modalités de jouissance. Il s'agit notamment :

- des décisions imposant à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance ;
- des décisions relatives à l'aliénation des parties communes ;

4. L'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale

4.1. Les travaux affectant les parties privatives

L'article 9 de la loi de 1965 prévoit que *"si chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et de l'article 30"*.

Ainsi, lorsque pour l'exécution de travaux décidés par l'assemblée générale dans le cadre des articles 24 et 25 l'accès aux parties privatives d'un copropriétaire est nécessaire, le copropriétaire ne pourra pas obtenir une indemnisation correspondant à son trouble de jouissance, sauf à établir la durée excessive des travaux.

Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

4.2. L'exécution des travaux de surélévations ou de construction

En vertu de l'article 35, la surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif doit être autorisée à la majorité de l'article 26, et doit être réalisée par le syndicat des copropriétaires. Sous le régime antérieur, l'unanimité était requise.

Préconisations portant sur les projets de résolution soumis par l'assemblée générale

1. En pratique, afin de prévenir les litiges, il convient de veiller au libellé des points inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale.
2. En présence de catégories de travaux distincts, il est préconisé d'inscrire les projets de résolution distinctement et par catégorie de travaux. Un vote unique encourt la nullité, sauf à établir que le programme de travaux à exécuter est indivisible.
3. Dans le projet de résolution, il est préférable de séparer le coût d'exécution des travaux, les honoraires du maître d'ouvrage, le coût de la "dommage-ouvrage" et les honoraires du syndic.
4. Il convient de respecter les dispositions impératives de l'article 11, portant sur la communication des informations à annexer aux convocations des copropriétaires. Cette information n'est pas évidente à mettre en œuvre en pratique, *a fortiori* lorsque pour des travaux importants, des appels d'offres auront été effectués. Une synthèse exhaustive relative aux devis et aux appels d'offres passés devrait suffire.
5. Il convient de veiller à la mise en concurrence dans le cadre des travaux importants.
6. Enfin, le syndic n'est pas tenu de préciser dans la convocation du copropriétaire quelle majorité sera appliquée. En revanche, il est impératif de faire voter les copropriétaires à la bonne majorité. Cette préconisation n'est pas aisée à mettre en œuvre. Par exemple, concernant les travaux de ravalement, il est délicat de déterminer s'il s'agit de travaux de conservation relevant de l'article 24 ou d'une amélioration relevant des règles de majorité de l'article 25.

B. Le conseil syndical

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que *"dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion"*. En outre, *"l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article*

25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire".

Par ailleurs, l'assemblée peut fixer un montant de dépenses pouvant être engagé uniquement sur l'avis du conseil syndical et sans l'aval de l'assemblée générale des copropriétaires. Les pouvoirs du conseil syndical sont ainsi renforcés, en atteste l'élargissement des délégations de pouvoirs susceptibles d'être consenties en vertu de l'article 25. En effet, relève de la majorité de l'article 25 a) : "*Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile*".

C. Le syndic

1. Missions du syndic

En vertu de l'article 18, le syndic est chargé :

- "*d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;*
- "*d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.*"

Le syndic est chargé d'effectuer tous les travaux d'entretien nécessaires dans le cadre du budget prévisionnel. Il doit également prévoir la réalisation des travaux de gros entretien et les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble en les soumettant à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Par ailleurs, le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour les demandes d'autorisations de travaux. A défaut, il commet une faute personnelle susceptible d'engager sa responsabilité, sous réserve que le syndic ait pu disposer d'un délai suffisant pour procéder à cette inscription

Enfin, le syndic doit prendre l'initiative de la réalisation des travaux présentant un caractère d'urgence.

2. Travaux devant être réalisés en urgence

Lorsque le syndic fait exécuter des travaux en urgence, il convient de veiller au respect de l'article 37 du décret du 17 mars 1967. Ledit décret prévoit qu'en cas d'urgence des travaux, le syndic est tenu d'informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement une assemblée générale.

En outre, si le syndic est habilité à engager après avis du conseil syndical, le tiers du montant des devis estimatifs des travaux sur la base de l'appel provisionnel, il ne peut demander de nouvelles provisions qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale. Sur ce point, la jurisprudence considère qu'en l'absence de convocation immédiate de l'assemblée générale aux fins de lui faire approuver le coût des deux tiers du montant des travaux restant, le syndic reste tenu du coût des travaux. Même lorsque l'assemblée générale ordinaire est convoquée un an plus tard et approuve la dépense faite au titre des travaux d'urgence, l'irrégularité n'est pas couverte.

A l'avenir, lorsque la copropriété sera composée de plus de dix lots, le syndic devra tenir un carnet d'entretien, d'établir le "diagnostic technique global" de l'immeuble, et de constituer un fonds de travaux sur la base d'une cotisation annuelle du copropriétaire. Cette cotisation ne pourra être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel. Il y aura également création d'un plan pluriannuel des travaux, et la création d'un compte bancaire spécial séparé au titre de ces travaux.

II — Les travaux exécutés par un ou plusieurs copropriétaires à leurs frais au titre de l'article 25-b)

1. Application de l'article 25-b

Les travaux prévus par l'article 25-b de la loi du 10 juillet 1965 couvrent les travaux faits par certains des copropriétaires à leurs frais. Il s'agit de travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et qui doivent rester conformes à la destination de l'immeuble. A ce titre, ils requièrent une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 25.

Dans la lignée de la loi "Alur", l'article 25-b) tente de permettre l'adaptation, l'amélioration et l'autorisation des travaux qui de prime abord ne bénéficient pas à toute la copropriété, mais qui peuvent constituer un avantage pour un ou plusieurs copropriétaires.

Lorsqu'une autorisation de l'assemblée générale n'est pas requise pour l'accomplissement de travaux, le copropriétaire n'a pas besoin d'apporter la preuve du caractère utile des travaux.

2. Application de l'article 30

En cas de refus de l'assemblée générale d'effectuer des travaux, l'article 30, alinéa 4, de la loi de 1965 permet au copropriétaire de demander une autorisation judiciaire. Etant précisé que l'autorisation judiciaire de l'article 30 suppose qu'il s'agisse de travaux d'amélioration.

En présence d'une demande d'autorisation judiciaire, le juge s'interroge toujours sur sa légitimité à accorder une telle autorisation, en ce que les travaux souhaités sur les parties communes impliquent la mise en balance du droit de propriété du copropriétaire avec celui des autres copropriétaires voire avec la liberté d'entreprendre (en matière commerciale) qui a également valeur constitutionnelle. Or, lorsque des droits à valeur constitutionnelle sont en conflit, le juge doit procéder à leur confrontation.

Quelles sont les décisions d'assemblées générales contestées en vue d'obtenir une autorisation judiciaire ?

Il existe en pratique trois types de demandes soumises au tribunal :

- **la première catégorie** concerne l'amélioration d'un lot ou de son usage pour un copropriétaire (installation de canalisation, création d'un ascenseur...);
- **la deuxième catégorie** concerne les travaux nécessités par l'installation d'un commerce ou d'un établissement. Les propriétaires-bailleurs s'exposent régulièrement à des refus de l'assemblée générale en raison des travaux envisagés. On peut citer pour exemple les supermarchés ou encore les travaux envisagés par un hôpital psychiatrique ;
- **la troisième catégorie** concerne les opérations immobilières, opérations consistant à acheter plusieurs lots pour revendre.

Les demandes d'autorisation judiciaire se font fréquemment par le biais de la procédure d'assignation à jour fixe. Cette procédure suppose de caractériser l'urgence des travaux. Or, parfois cette procédure est intentée pour pallier le retard de la partie qui a tardé à agir. Il s'agit notamment des affaires relatives à la signature d'un bail commercial et à son exploitation en cas de refus de l'assemblée générale d'autorisation des travaux requis pour un commerce.

Une autre difficulté est rencontrée par le tribunal lorsque la partie qui demande judiciairement l'autorisation de faire les travaux refusés par l'assemblée générale, formule, avant, une demande d'annulation de la résolution de l'assemblée générale refusant ces travaux. En effet, une fois la résolution annulée, le tribunal ne peut plus autoriser les travaux et il faudra alors solliciter une nouvelle assemblée générale, l'annulation ne pouvant valoir autorisation.

Lors d'une demande d'autorisation judiciaire, les documents produits doivent permettre de comprendre l'étendue du projet envisagé. Par exemple, tel n'est pas le cas de la "*production de documents simplifiés destinés à présenter un simple principe d'organisation*". Ainsi, en présence de documents vagues, le tribunal n'accordera pas l'autorisation judiciaire demandée.

Enfin, le syndic engagera sa responsabilité lorsqu'il n'aura pas inscrit à l'ordre du jour une demande d'autorisation des travaux

Précisions sur la préparation de la demande d'autorisation :

Avant de signer un bail commercial, le propriétaire-bailleur est tenu de vérifier le règlement de copropriété pour l'exercice de l'activité de son preneur et de s'assurer de l'obtention des autorisations requises auprès de l'assemblée générale. A défaut d'autorisation, le bailleur reste tenu au titre de l'obligation de délivrance, de sorte que le preneur disposera d'un recours contre lui.

Par conséquent, les parties doivent veiller à la destination indiquée dans le bail commercial. Si le règlement de copropriété n'interdit pas l'activité, la réglementation en vigueur peut s'opposer à son exercice. Etant précisé que l'esthétique de l'immeuble fait partie intégrante de sa destination, que tous les immeubles parisiens ne peuvent pas supporter l'installation d'un conduit d'évacuation des fumées pourtant obligatoire pour l'activité de restauration avec cuisson par exemple.

Il semblerait ici qu'il ne soit pas toujours opportun que le même avocat représente à la fois le copropriétaire-bailleur et le locataire commerçant. Bien qu'ils soient nécessairement d'accord s'agissant de la demande d'autorisation des travaux, cela risque de ne pas durer en cas de refus du tribunal.

Comment formuler une demande d'autorisation ?

Lors de la signature d'un bail commercial ou d'une promesse synallagmatique de vente, la "voie royale" consisterait à signer le contrat sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation des travaux par l'assemblée générale. Cette technique a un coût pour celui qui souhaite acquérir et faire des travaux sur un bien convoité.

Lorsqu'un copropriétaire envisage la réunion de plusieurs lots ou leur réhabilitation, sa demande de travaux sera mieux accueillie s'il prend le soin d'aviser de manière informelle l'assemblée générale. Il en va de même, pour les copropriétaires-bailleurs et les commerçants. Les autorisations seront ainsi plus aisément accordées si le projet de travaux est présenté en amont à l'assemblée.

2.4. Le sort des travaux réalisés en l'absence d'autorisation

Lorsque les copropriétaires décident de faire des travaux sans autorisation de l'assemblée générale, soit en raison d'un refus, soit parce qu'ils ne lui ont pas soumis leur projet, ils s'exposent au risque de devoir remettre en état les locaux. En effet, un tribunal n'est pas en mesure d'autoriser *a posteriori* des travaux faits sans autorisation.

En vertu, de l'article 42, alinéa 1, de la loi du 10 juillet 1965, "*les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires se prescrivent par un délai de dix ans*". Les travaux réalisés en violation de l'article 25 relèvent de la catégorie des actions personnelles, et l'action en remise en état des locaux qui serait intentée se prescrit par dix ans.

Par exemple, relèvent de la prescription décennale les travaux portant sur l'installation d'une véranda. En effet, en tant que construction légère et démontable, l'article 25-b) de la loi de 1965 a vocation à s'appliquer. En revanche, si la véranda est une construction en dur et pérenne, l'action en suppression n'est plus personnelle. La prescription sera donc trentenaire.